

Stadt Delmenhorst

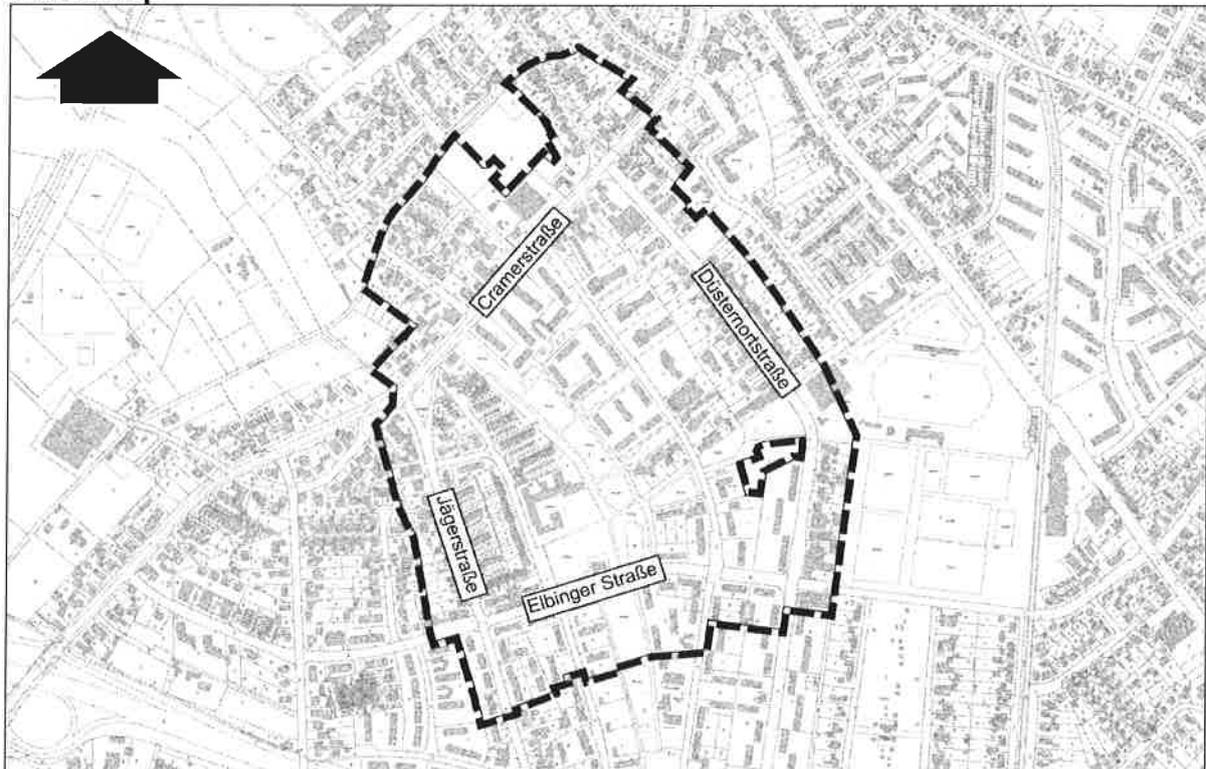


Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 TA 1 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 TA 2 "Düsternort"

für einen Teilbereich zwischen dem Hoyersgraben und dem Verlauf der A 28 sowie östlicher Bebauung der Düsternortstraße und westlicher Bebauung der Jägerstraße

Änderung in textlicher Form

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 30.10.2013

Bearbeitet: Dipl.-Ing. B. Bringmann

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung/Änderungsbeschluss	Seite 3
2.	Planunterlage	Seite 3
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
4.	Bestehendes Baurecht	Seite 3
5.	Anschlussplanungen	Seite 3
6.	Erforderlichkeit und Planungsanlass	Seite 4
6.1	Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	Seite 4
6.2	Steuerung von Vergnügungsstätten	Seite 6
7.	Städtebauliche Analyse und Bewertung	Seite 7
7.1	Städtebauliche Qualität	Seite 7
7.2	Städtebauliche Mängel	Seite 8
8.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite 8
9.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 9
10.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	Seite 9
11.	Planungsziele/Planinhalte	Seite 9
12.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	Seite 10
13.	Erschließung/Ver- und Entsorgung	Seite 10
14.	Belange der Denkmalpflege	Seite 10
15.	Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg	Seite 10
16.	Umweltbericht	Seite 11
16.1	Einleitung	Seite 11
16.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	Seite 11
16.1.2	Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und -gesetze	Seite 11
16.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	Seite 11
16.2.1	Bestandsaufnahme	Seite 11
16.2.2	Landschaftsrahmenplan	Seite 12
16.2.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 12
16.2.4	Prognose über die Entwicklung	Seite 12
16.3	Zusammenfassung	Seite 12
17.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB	Seite 12
18.	Städtebauliche Daten	Seite 13
19.	Verfahrensvermerke	Seite 13

1. Planaufstellung/Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. TA 1 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 TA 2 "Düsternort" für einen Teilbereich zwischen dem Hoyersgraben und dem Verlauf der A 28 sowie östlicher Bebauung der Düsternortstraße und westlicher Bebauung der Jägerstraße am 08.02.2013 beschlossen. Das Änderungsverfahren wird in textlicher Form im Normalverfahren durchgeführt.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aktuellen Standes im Maßstab 1:2000. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB 41.1.3) ist die Herstellung einer Planunterlage durch die zuständige Kataster- und Vermessungsverwaltung nicht erforderlich, sofern die Änderung ausschließlich in textlicher Form vorgenommen wird.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Düsternort und umfasst im wesentlichen die Grundstücke zu beiden Seiten der Düsternortstraße, der Cramerstraße, der Breslauer Straße, der Königsberger Straße, der Jägerstraße und der Elbinger Straße. Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

4. Bestehendes Baurecht

Für den Änderungsbereich bestehen die Bebauungspläne vom Nr. 3 vom 03.04.1970 und die Änderungsteilabschnitte 1 vom 17.09.1971 und 2 vom 01.04.1977 zu Bebauungsplan Nr. 3 sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Düsternort" vom 09.02.1996 in textlicher Form. Mit der 4. Änderung wurde die Sonderfestsetzung, nach der in den Mischgebieten Wohnungen im 1. Vollgeschoss nur bis in 25 m Tiefe und in den darüber liegenden Geschossen nur bis in 18 m Tiefe (jeweils gemessen ab der straßenseitigen Baugrenze) zulässig waren, aufgehoben. Weiter wurden Festsetzungen zur Bauweise, zur städtebaulichen Dichte und zur Inanspruchnahme von nicht überbaubaren Flächen durch Nebenanlagen getroffen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hatte somit das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung mit Wohnungen in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Entsprechend wurden die Änderungsteilabschnitte 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 3 überplant. Für die im Rahmen der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen gilt seit der Rechtskraftenerlangung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Für die verbliebenen zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 und in den Änderungsteilabschnitten 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 3 hat weiterhin die BauNVO 1968 Bestand. Im Plangebiet sind sowohl Mischgebiete als auch verstärkt reine und allgemeine Wohngebiete vorhanden. Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 334 "Kolberger Straße" vom 29.12.2010 überplant. Dort sind Flächen für den Gemeinbedarf für Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen, die sozialen Zwecken dienen (Kindergarten).

5. Anschlussplanungen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 schließen sich insgesamt 6 weitere Bebauungspläne mit Festsetzung folgender Nutzungen an:

Bebauungsplan Nr. 45	Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete
Bebauungsplan Nr. 46	Allgemeine Wohngebiete
Bebauungsplan Nr. 96	Reine und Allgemeine Wohngebiete
Bebauungsplan Nr. 101, Änderungsplan – Teilabschnitt 1 -	Reine Wohngebiete
Bebauungsplan Nr. 214	Reine Wohngebiete

Für die südlich und östlich angrenzenden Bereiche bestehen keine Bebauungspläne. Dort herrscht im Rahmen von § 34-Lagen ebenfalls Wohnbebauung vor.

6. Erforderlichkeit und Planungsanlass

6.1 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das am 28.02.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept hat zum Ziel, die bestehenden intakten Versorgungsstrukturen mit Einzelhandelsbetrieben zu sichern und für die Zukunft weiterzuentwickeln. Das Einzelhandelskonzept stützt sich auf eine räumliche Steuerung des Einzelhandels und unterscheidet drei Bereiche resp. Zentrenhierarchien:

- die Hauptgeschäftslage der Innenstadt
- die wohnungsnahen Nahversorgungszentren und
- die Sonderstandorte.

Einzelhandelsbetriebe ab einer bestimmten "strukturprägenden" Verkaufsflächengröße sollen auf diese Standorte gelenkt werden. Als strukturprägend werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem oder und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ab einer Verkaufsflächengröße von in der Regel 400 m² gesehen. Damit wird auf der einen Seite erkannt, dass auch an anderen Standorten Einzelhandelsbetriebe sinnvoll und möglich sind, ohne die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu verlassen. Sicherlich übernehmen u.a. Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen ergänzend zu den Angebotsschwerpunkten eine Einzelhandelsfunktion im Sinne des Einzelhandelskonzeptes.

Auf der anderen Seite ist eine Überprüfung der Anwendung der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes anhand der jeweiligen örtlichen Situation unverzichtbar. Ein Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment wie Bekleidung und Schuhe mit einer Verkaufsfläche von 400 m² oder im weitergehenden Fall mehrere derartige Betriebe können zu einer Schwächung der Hauptgeschäftslage führen.

Innerhalb des Plangebietes liegt östlich der Düsternortstraße ein Teil des Nahversorgungszentrums "Düsternort" (zwischen der Stadion-Sporthalle und der Straße Am Stadion). Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes gilt es dieses Zentrum zu stärken. Gemeinsam mit dem Wochenmarkt, dem Discounter an der Breslauer Straße und dem Lebensmittelmarkt an der Cramerstraße übernimmt dieser Bereich zentrale Versorgungsfunktionen im Stadtteil Düsternort. Zur Stärkung des Zentrums sollen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente bis hin zur Großflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche resp. 1.200 m² Geschossfläche) zulässig sein. Um im Plangebiet einen möglichst umfangreichen Branchenmix anbieten zu können, sollen weitere Betriebe mit innenstadtrelevantem und nicht nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden. Diese dür-

- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte), Camping- und Outdoorartikel, Waffen, Angler- und Jagdbedarf
- Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc. – sogenannte weiße Ware), Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten und Lampen
- Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sogenannte braune Ware), Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Augenoptikartikel
- Uhren, Schmuck
- Kinderwagen, Baby- und Kleinkinderartikel

Sonstige Sortimente

Erläuterung: Der Begriff "sonstige Sortimente" ist mit dem Begriff "nicht zentrenrelevante Sortimente" gemäß Einzelhandelskonzept gleichzusetzen und umfasst auch die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente.

- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren und Matratzen, Bodenbeläge und Teppiche
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben und Lacke, Fliesen, Tapeten, Gartenbedarf und Gartengeräte, Holz
- Kamine und Kachelöfen, KFZ- und Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Sanitärbedarf, Rollläden und Markisen
- Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte, Erotikartikel

Das Einzelhandelskonzept liegt bei der Stadt Delmenhorst am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.

6.2 Steuerung von Vergnügungsstätten

Seit geraumer Zeit werden im gesamten Stadtgebiet verstärkt Anträge auf Errichtung von Spielhallen und Wettbüros bzw. Einrichtungen für Wettvermittlungen gestellt. Insbesondere in Bereichen, wo durch die Aufgabe vormals gewerblicher Nutzungen entsprechend geeignete Immobilien zur Vermarktung anstehen, ist häufig eine Spielhalle oder ein Wettbüro bzw. eine Einrichtung für Wettvermittlungen als Folgenutzung aufgrund der hohen Rendite interessant. Es werden hohe Kaufpreis-, Miet- und Pachtzahlungen von den Betreibern bezahlt und als Folge die Flächen der Verwertung für sonstige Nutzungen entzogen.

Spielhallen und Wettbüros bzw. Einrichtungen für Wettvermittlungen sind Unterformen der Vergnügungsstätten. Weitere Unterformen sind u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken,

Spiel- und Automatenhallen sowie Swinger-Clubs. Weitere ähnliche Nutzungen sind denkbar, sodass diese Auflistung nicht abschließend sein kann.

Seit Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung zu steuern. Vergnügungsstätten gelten seitdem nicht mehr als Gewerbebetriebe allgemein, sondern sind in § 8 (Gewerbegebiete) der BauNVO gesondert aufgeführt und nur als Ausnahme zulässig.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Mit der Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu steuern, kann sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten auch nicht über die Ausnahmeregelungen genehmigt werden können, sondern die Flächen für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe zur Verfügung stehen. Über eine entsprechende Festsetzung regelt der vorliegende Bebauungsplan, dass die Ausnahme nicht Bestandteil der Planung ist.

7. Städtebauliche Analyse und Bewertung

Die Bebauung im Ortsteil Düsternort ist in weiten Teilen erst in der Nachkriegszeit entstanden. Um die bestehende Wohnungsnot u.a. bedingt durch den Zuzug von Flüchtlingen zu mindern, wurden zwischen Düsternortstraße und Jägerstraße zahlreiche Geschosswohnungsbauten errichtet. Im Stadtteil wurden umfangreiche Grünanlagen angelegt, was auch heute noch ein deutliches Zeichen von städtebaulicher Qualität ist. Zudem wurden zahlreiche Infrastruktureinrichtungen in Form von Schulen, Sportanlagen sowie sozialen und kirchlichen Einrichtungen geschaffen.

Für eine städtebauliche Analyse sind nicht nur die historischen Straßen Düsternortstraße und Cramerstraße mitsamt ihrer Bebauung zu betrachten, sondern der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Flächen entlang der Düsternortstraße und der Cramerstraße sind größtenteils als Mischgebiete ausgewiesen. Im Bereich der übrigen Straßenzüge sind vorwiegend reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese Bebauung weist dennoch Möglichkeiten zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen auf und darf deshalb bei der Betrachtung nicht vernachlässigt werden.

7.1 Städtebauliche Qualität

Eine aktuelle Bestandsaufnahme hat ergeben, dass im Verlauf der Straßenzüge im Planbereich vorwiegend harmonische und intakte Strukturen mit Wohnnutzungen in unterschiedlichen Formen vorhanden sind. Die Düsternortstraße und ein großer Teil der Geschosswohnungen wurden vor einigen Jahren aufwendig saniert, was erheblich zur Stabilisierung des Stadtteils beigetragen hat. Entlang der Düsternortstraße ist an der Ostseite eine teils aufwendig sanierte Bausubstanz vorhanden, die den Baustil der 1920er Jahre widerspiegelt. Gewerbliche Nutzung ist nur in den Erdgeschossen vorhanden. Sie reicht über Betriebe der Nahversorgung (Lebensmittelmarkt, Bäckereien, Gemüse u.ä.) über Dienstleistungsbetriebe und Restaurants bis hin zu Handwerksbetrieben.

An zentraler Stelle liegt in Höhe der Stadion-Sporthalle das Gelände, auf dem regelmäßig freitags der gut angenommene Wochenmarkt stattfindet. Benachbart zum Wochenmarktgelände entsteht derzeit ein heilpädagogisches Zentrum der Lebenshilfe. Dort wird hauptsächlich der heilpädagogische Kindergarten "Rappelkiste" einziehen, dessen Räumlichkeiten an der Breslauer Straße zu beengt sind und baulich dem heutigen Bedarf nicht mehr angepasst werden können.

Durch den Ausbau der Düsternortstraße und die umfassende Sanierung der Geschosswohnungen bestehen heute stabile soziale Wohnstrukturen, die es zu erhalten

und zu stärken gilt. Bereits vor mehr als zehn Jahren wurde die anhaltende Sensibilität dieses Stadtteils erkannt und umfangreiche Voruntersuchungen vor dem Hintergrund einer Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt (GISS) angestellt.

7.2 Städtebauliche Mängel

Neben den positiven Strukturen sind allerdings auch Strukturveränderungen erkennbar. In einigen Ladenlokalen wurde die Einzelhandelsnutzung aufgegeben. Die Räumlichkeiten stehen leer bzw. könnten leerfallen. Es muss befürchtet werden, dass als Folgenutzung für die Leerstände zunächst diejenigen Nutzungsmöglichkeiten mit der höchsten Rendite angefragt werden. Dabei handelt es sich regelmäßig um Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros. Andere, standorttypischere Nutzungen wie z.B. Betriebe der gebietsnahen Versorgung, werden damit verdrängt, obwohl die Räumlichkeiten für sie gleichermaßen geeignet sind.

An der Düsternortstraße befindet sich bereits eine Vergnügungsstätte (Spielhalle). Eine weitere soll weiter südlich eingerichtet werden. Der anhaltende Trend zur Errichtung von Vergnügungsstätten führt ohne die Steuerung durch die Bauleitplanung zu einer Häufung mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung. Negative Auswirkungen werden in erster Linie durch Störung der Wohnnutzung durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie dem damit einhergehenden sog. "Trading-Down-Prozess" hervorgerufen. Dieser Begriff beschreibt den typischen Entwicklungstrend eines Gebietes vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. Erste Leerstände und zunehmend problematische Folgenutzungen, die nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passen, verringern nach und nach die Chance für höherwertige Angebote. Das trägt in der Regel zu einem Imageverfall und zur Verelendung des Standortes bei.

Der Stadtteil Düsternort mit seinen heute stabilen aber dennoch sensiblen Strukturen kann problematische Folgenutzungen nicht verkraften. Einer Verdrängung von stadteiltypischen Nutzungen durch unerwünschte Nutzungen muss durch städtebauliches Handeln entgegengetreten werden.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LRÖP) wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Aufgabenschwerpunkt eines Mittelzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Teilfunktionen eines Oberzentrums umfassen die Versorgungsfunktion im Einzelhandel, im schulischen Bildungsbereich sowie mit Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigenden Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstumsprozesse beizutragen haben.

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich sollen sie die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe erfüllen und über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Sie stellen

Versorgungsbereiche auch für umliegende Unterzentren dar und sollen neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen Bedarf abdecken.

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogramms stellen Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 (1) 2. Raumordnungsgesetz (ROG) dar. Sie sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für die gemeindliche Bauleitplanung besteht eine Anpassungspflicht [§ 1 (4) BauGB].

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechen der oberzentralen Teilfunktion. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung innerhalb der Mischgebiete sollen durch die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten gesichert und entwickelt werden.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Mit der vorliegenden textlichen Festsetzung werden die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert. Da die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen bestehen bleiben ist eine Änderung nicht erforderlich.

10. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Es ist nach dem jetzigen Stand der Planungen nicht erkennbar, dass mit Ausnahme des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (siehe hierzu Kapitel 6) weitere vorrangige Fachplanungen bei der Aufstellung dieses Änderungsplanes zu berücksichtigen sind.

11. Planungsziele/Planinhalte

Der Änderungsplan dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und der Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Grundsätzliches Planungsziel ist daher die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner Änderungsteilabschnitte 1 und 2 auf die Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung von 23.01.1990.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen im Planbereich uneingeschränkt zulässig sein. Das bedeutet, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächengröße bis 800 m² bzw. einer Geschossfläche bis 1.200 m² ansiedeln können.

Gleichzeitig soll der Einzelhandel mit innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment deutlich eingeschränkt werden. Für den Planbereich ist dabei eine Geschossfläche bis 300 m² gebietsverträglich was einer Verkaufsfläche von 200 m² entspricht.

Die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente können den Auflistungen im Kapitel 6.1 dieser Begründung entnommen werden.

Zur Sicherung des Planungszieles, im Planbereich künftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu unterbinden, wurden textliche Festsetzungen mit entsprechendem Inhalt in den

Änderungsplan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die Mischgebiete einer Wohnnutzung und dem klassischen Gewerbe langfristig zur Verfügung stehen.

Zudem sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) 4. und 5. und § 6 (2) 6. und 7. BauNVO sollen künftig ausgeschlossen werden, da sie sich vom Erscheinungsbild her nicht in die vorhandene Struktur einfügen.

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Durch dieses Änderungsverfahren erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da Eingriffe bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 3 und seiner Änderungsteilabschnitte 1 und 2 zulässig waren und überwiegend bereits erfolgt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsformen ergänzt. Durch die Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner Änderungsteilabschnitte 1 und 2 von der Baunutzungsverordnung 1968 auf die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 kann künftig die vollständige Versiegelung eines Baugrundstücks unterbunden werden, da die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO maximal nur bis zu der sogenannten Kappungsgrenze, die bei einer GRZ von 0,8 liegt, überschritten werden dürfen. Eine Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

13. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Belange der Erschließung (u.a. des Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehr - ÖPNV) und Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese textliche Änderung erkennbar nicht berührt. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Ein umfangreicher Ausbau der Düsternortstraße erfolgte vor einigen Jahren.

14. Belange der Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sein, auch geringe Spuren solcher Befunde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (zuständig ist der Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg

Bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Düsternort" (in textlicher Form) wurde der Stadt seitens des seinerzeit zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Hannover mitgeteilt, dass für das gesamte Plangebiet die Vermutung besteht, dass noch Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg vorhanden sein können. Vor Beginn einer Baumaßnahme sollten daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen) in Absprache mit der Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Delmenhorst durchgeführt werden.

Aufgrund der Durchführung eines textlichen Änderungsverfahrens kann eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB nicht erfolgen.

16. Umweltbericht

16.1 Einleitung

Auf der Grundlage von § 2 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, fasst alle nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammen.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

16.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden der Bebauungsplan Nr. 3 vom 03.04.1970 und die Änderungsteilabschnitte 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. vom 17.09.1971 bzw. 01.04.1977 textlich geändert. Bei den Änderungsteilabschnitten handelt es sich jeweils um die 1. Änderung. Darüber hinaus besteht für den Änderungsbereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Düsternort" 09.02.1996. In der Art der Bodennutzung werden keine Änderungen durchgeführt. Vielmehr wird die Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen geregelt. Zudem erfolgt die Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner Änderungsteilabschnitte 1 und 2 von der Baunutzungsverordnung 1968 auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

16.1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Fachplanungen und –gesetze

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Düsternort", seine Änderungsteilabschnitte 1 und 2 sowie für weitere angrenzende Bebauungspläne liegen keine umweltbezogenen Fachplanungen vor.

16.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den Umweltauswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7. BauGB und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

16.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bebaut. Vorwiegend ist Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau vorhanden. Zwischen Breslauer Straße und Jägerstraße verläuft ein breiter öffentlicher Grünzug, der sich von der Cramerstraße bis zur A 28 hinzieht. Weiter liegen im Plangebiet die Realschule an der Königsberger Straße und Einrichtungen für sportliche und soziale Zwecke.

16.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst von 1998 stellt den durch das Plangebiet verlaufenden öffentlichen Grünzug als wichtigen Bereich mit Einschränkung in Bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften, Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar. Mit dieser textlichen Änderung tritt diesbezüglich keine Veränderung ein.

16.2.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 TA 1 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 TA 2 "Düsternort" werden einzelne Nutzungsarten (großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bewirkt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Vielmehr kann durch die künftig geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 der bisher zulässige Grad der Versiegelung deutlich zurückgenommen werden. Die sogenannte Kappungsgrenze liegt bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 bei der rechnerischen Berücksichtigung der baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze u.ä.).

Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft oder auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Es sind auch keine weitergehenden Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten als gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Die Planinhalte stellen auch keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Die Eingriffe waren bereits auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig und sind größtenteils auch erfolgt.

16.2.4 Prognose über die Entwicklung

Eine Betrachtung der Prognose oder alternative Lösungsmöglichkeiten sind aufgrund der Inhalte der Planänderung nicht erforderlich. Die sogenannte "Nullvariantenprüfung" ist nicht möglich, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und somit der Bebauungsplan Nr. 3 (einschließlich der Änderungsteilabschnitte 1 und 2) als vollzogen betrachtet werden muss.

16.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht ermittelt werden konnten.

17. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) bis (7) BauGB

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der textlichen Ergänzung bestehender Bauleitpläne wird den Forderungen des § 1 (5) BauGB entsprochen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss eine Vielzahl von Belangen berücksichtigt werden. Unter anderem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft und viele weitere im § 1 (6) BauGB genannte Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Bauleitplan erfüllt diese Forderungen.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und die Einstellung in den Abwägungsprozess erfolgen durch den zweiteiligen Beteiligungsprozess der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger, Interessengemeinschaften sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abschließenden Abwägungsentscheidungen trifft der Rat der Stadt am Ende des Verfahrens.

18. Städtebauliche Daten

Der Änderungsplan umfasst bebaubare und nicht überbaubare Flächen in einer Größenordnung von ca. 41,5 ha. Aufgrund der Änderung ausschließlich in textlicher Form wird an dieser Stelle nicht nach den unterschiedlichen Nutzungsarten unterschieden.

19. Verfahrensvermerke

Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner rechtsverbindlichen Teilabschnitte 1 und 2 um die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Düsternort" ergänzt. Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben davon unberührt.

Änderungsbeschluss	08.02.2013
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	19.03. bis 09.04.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	18.03. bis 19.04.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	05.07. bis 05.08.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	02.10.2013

Delmenhorst, den 09.10.2013

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

U. Ihm
Fachdienstleiter